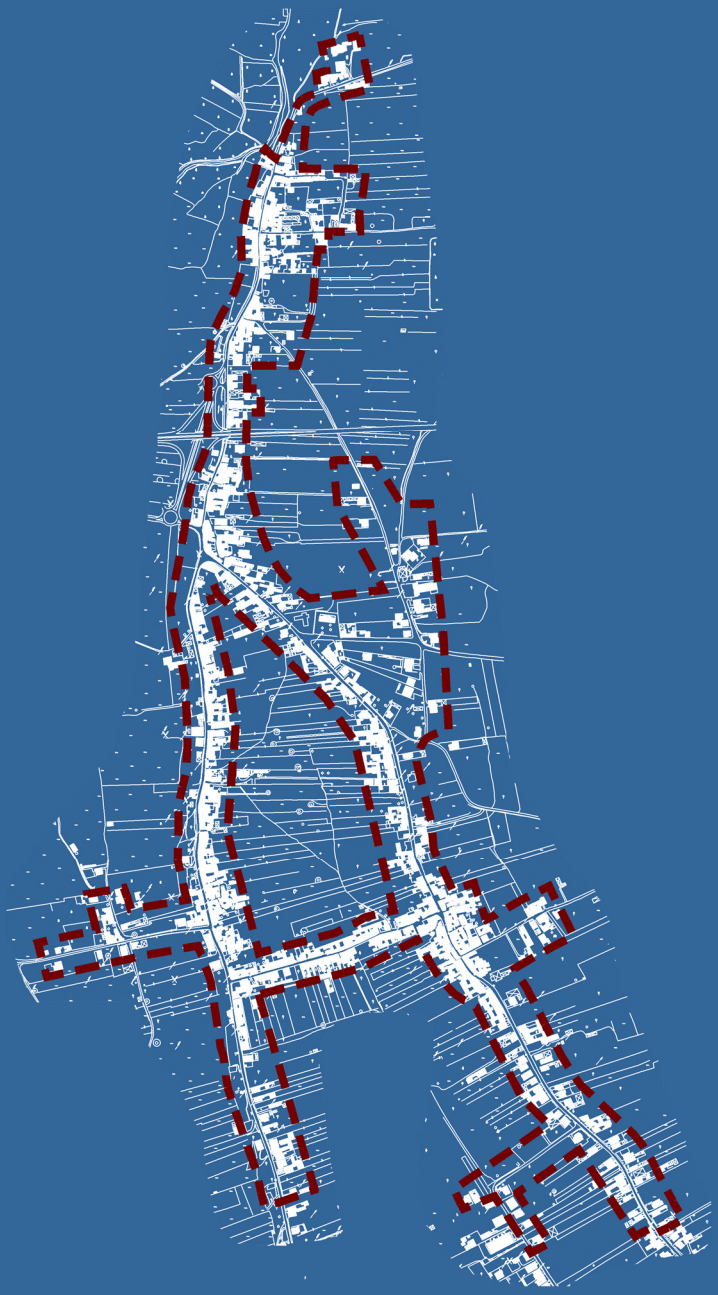


ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

PROJETO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA SIMPLES

GÂNDARAS

Câmara Municipal da Lousã

Esta folha foi deixada em branco propositadamente

ÍNDICE

1 | INTRODUÇÃO 2

2 | PROCESSO DE APROVAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA 5

3 | ENQUADRAMENTO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 7

4 | CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA 8

4.1 | ESTRUTURA URBANA 8

4.2 | ANÁLISE DEMOGRÁFICA 10

4.3 | ANÁLISE DO EDIFICADO 11

4.4 | SÍNTESE 14

5 | OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO URBANA 15

5.1 | ENQUADRAMENTO 15

5.2 | PRIORIDADES E OBJETIVOS A PROSSEGUIR 19

5.3 | MEDIDAS E AÇÕES DE INTERVENÇÃO 21

6 | MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO 22

6.1 | DEFINIÇÃO DA ENTIDADE GESTORA 22

6.2 | MODELO DE GESTÃO 23

6.3 | MODELO DE EXECUÇÃO 24

7 | CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA 27

8 | QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA 29

8.1 | BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS E FINANCEIROS 29

8.2 | OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA 32

9 | PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU 33

1 | INTRODUÇÃO

Ao longo dos tempos os nossos núcleos urbanos têm assistido à degradação progressiva das suas estruturas urbanas e dos seus edifícios o que tem originado a diminuição do seu valor patrimonial e da sua atratividade.

Os edifícios vão-se degradando à medida que o tempo passa, consequência não só do seu envelhecimento, como também da falta de utilização e/ou adaptação destes aos novos estilos de vida. Urge, assim, a necessidade de desenvolver instrumentos de modo a reverter esta tendência. É fundamental a implementação de uma intervenção integrada, racionalizando recursos e evitando intervenções dispersas.

A reabilitação urbana, tida como uma das melhores soluções para dinamizar os centros urbanos, apresenta inúmeras vantagens e constitui uma oportunidade para salvaguardar e valorizar o património edificado.

A questão da reabilitação urbana tem-se mostrado uma preocupação da câmara municipal da Lousã, que entende a reabilitação urbana como um instrumento indispensável para a requalificação dos lugares e respetivo património, para o desenvolvimento da economia local, bem como para o fomento da coesão social.

No âmbito do Programa Municipal de Reabilitação Urbana "Lousã Reabilita", a Câmara Municipal e a Assembleia Municipal aprovaram em 01 de fevereiro de 2016 e em 26 de fevereiro de 2016, respetivamente, a delimitação da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) das Gândaras** que resultou de uma proposta elaborada em conformidade com o n.º 2 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana), com a sua atual redação, e consubstanciada nos seguintes elementos:

- Memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;

- Identificação dos incentivos e benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), relativos aos prédios urbanos localizados na ARU das Gândaras;

- Identificação dos incentivos relativos às taxas urbanísticas, nos termos da alínea b) do artigo 14.º do RJRU, relativos aos prédios urbanos localizados na ARU das Gândaras;
- Planta com a delimitação da área abrangida pela ARU.

Pretendendo-se promover a reabilitação do património construído na ARU das Gândaras incentivando o envolvimento e a participação dos cidadãos na preservação dos bens patrimoniais, a Câmara Municipal da Lousã, na sua reunião ordinária pública de 05 de junho de 2017, deliberou que a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) das Gândaras deverá assumir a tipologia de ORU simples a realizar através de instrumento próprio.

É neste contexto que surge o presente documento, o qual consubstancia a Estratégia de Reabilitação Urbana definida para a ARU das Gândaras, a que corresponde uma ORU simples.

O presente documento, adiante designado por Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU das Gândaras, encontra-se organizado em conformidade com o estipulado no artigo 30.º do RJRU, e procura:

i. Apresentar as opções estratégicas de reabilitação da ARU, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;

ii. Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;

iii. Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;

iv. Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;

v. Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;

vi. Explicitar as condições de aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana.

2 | PROCESSO DE APROVAÇÃO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

A Estratégia de Reabilitação Urbana para a ARU das Gândaras surge no seguimento da:

1. Delimitação da ARU das Gândaras aprovada na reunião da Câmara Municipal de 01 de fevereiro de 2016, e na Sessão da Assembleia Municipal de 26 de fevereiro de 2016, publicada através do Aviso n.º 3268/2016, na 2ª Série do Diário da Republica, n.º 49, de 10 de março de 2016;

2. Necessidade de dar cumprimento ao disposto no artigo 15.º do RJRU, que estabelece a necessidade de fazer aprovar para cada ARU a correspondente ORU.

Tratando-se de uma Estratégia de Reabilitação Urbana para a execução de uma ORU simples, a Câmara Municipal da Lousã deverá deliberar sobre a sua aprovação.

Após aprovação, o projeto de ORU simples será remetido ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU), por meios eletrónicos, para emissão de parecer não vinculativo no prazo de 15 dias e, simultaneamente, será submetido a discussão pública pelo período de 20 dias úteis, a promover nos termos previstos no artigo 89º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT), na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

A Câmara Municipal deverá ponderar os resultados das eventuais alterações sugeridas, quer no parecer do IHRU, quer no processo de discussão pública, e no caso de não proceder a reformulações no projeto ORU simples, deverá remeter o mesmo para aprovação em reunião da Câmara Municipal e, posteriormente, à Assembleia Municipal, para aprovação.

No entanto, caso se verifique a necessidade de reformular o projeto ORU simples, a Câmara Municipal deverá deliberar sobre esta matéria e reiniciar o processo de aprovação do novo projeto, reenvio ao IHRU e submete-lo a nova discussão pública.

Após aprovação da Assembleia Municipal, a Câmara Municipal da Lousã enviará a aprovação da ORU simples da ARU das Gândaras para publicação na 2ª Série do Diário da República, através de aviso e, simultaneamente, informará o IHRU em conformidade, bem como procederá à respetiva divulgação na página eletrónica do Município.

3 | ENQUADRAMENTO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

A ARU das Gândaras tem uma área de 45,00 ha e situa-se na Freguesia de Gândaras, abrangendo os aglomerados de Ribeira, Fontaínhas, Papanata, Reguengo, Moita e de Codessais (freguesia de Gândaras).

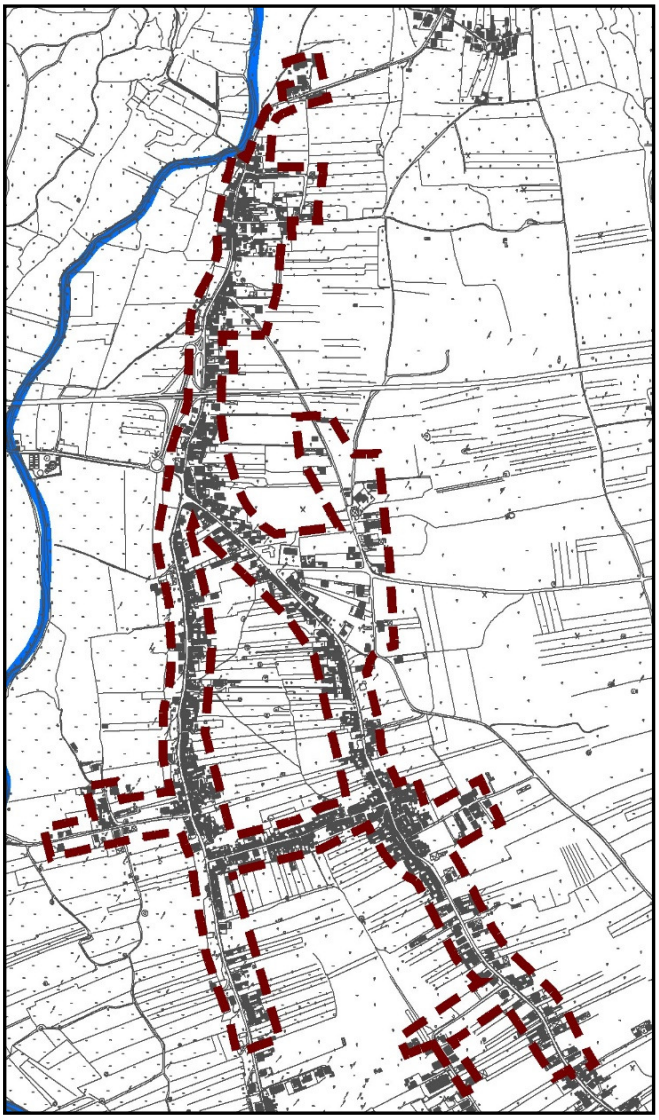


Figura 1 – Delimitação da ARU das Gândaras

4 | CARATERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1 | ESTRUTURA URBANA

A ARU das Gândaras compreende os lugares de Ribeira, Fontaínhas, Papanata, Reguengo, Moita e de Codessais (freguesia de Gândaras).

Estes lugares correspondem a aglomerados essencialmente habitacionais, de origem rural, marcados por uma envolvente agrícola. O património edificado maioritariamente habitacional possui uma volumetria homogénea, variando entre um e dois pisos.

A estrutura urbana da ARU das Gândaras é caraterizada por:

- Um tecido urbano com elevado nível de consolidação, constituído por uma multiplicidade de aglomerados urbanos;

- Uma ocupação linear ao longo das Estradas Municipais 551, 1209-1 e 1233, que atravessam a ARU das Gândaras;

- Alinhamentos, na sua maioria, definidos à face dos arruamentos;

- Uma relação forte do espaço urbano com o território agrícola envolvente.

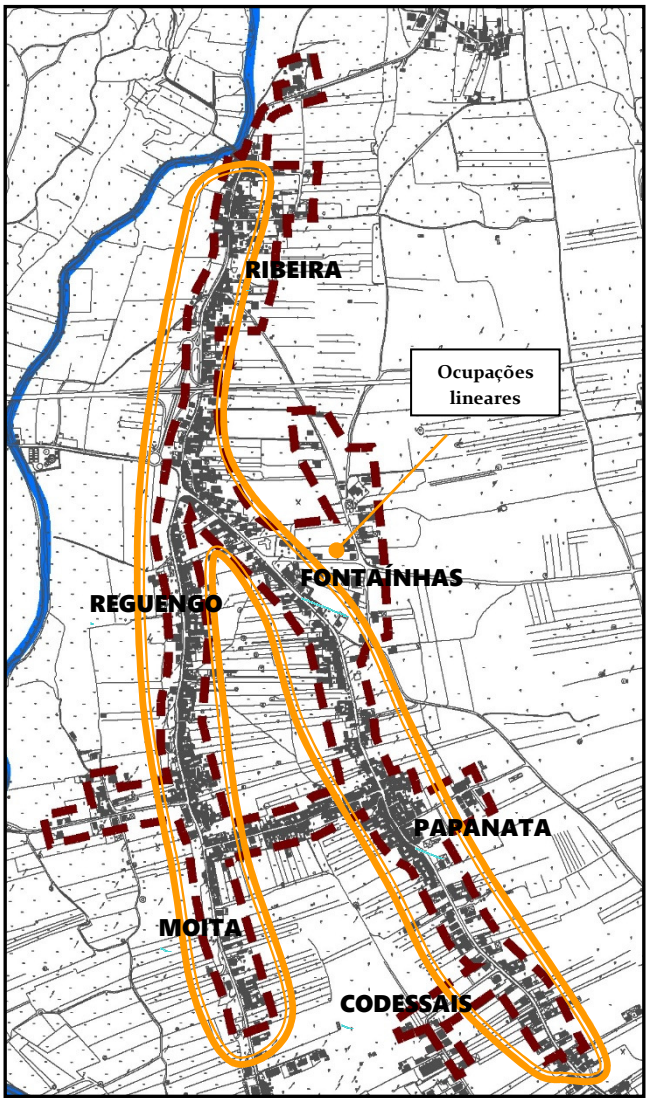
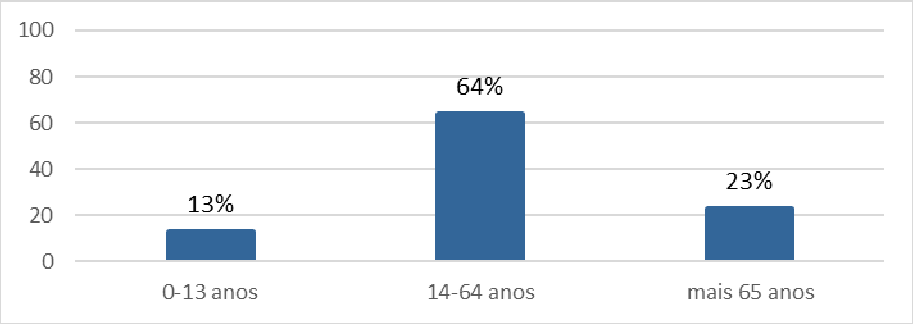


Figura 2 – Estrutura urbana da ARU das Gândaras

4.2 | ANÁLISE DEMOGRÁFICA

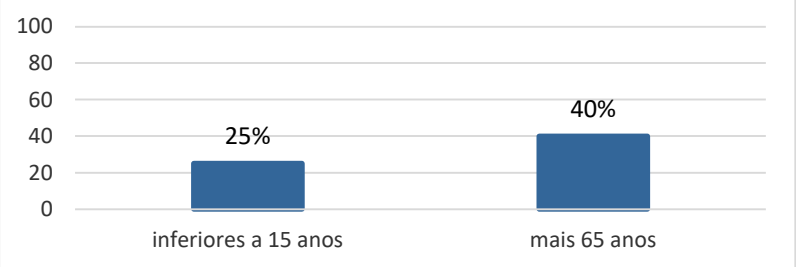
Nos lugares de Ribeira, Fontaínhas, Papanata, Reguengo, Moita e de Codessais (freguesia de Gândaras), abrangidos pela ARU das Gândaras, residem 1020 indivíduos, em que o número de indivíduos com 65 e mais anos é superior ao número de crianças (23% e 13% respetivamente). Trata-se assim de uma população com tendência para o envelhecimento, em que as famílias com pessoas com idades superiores a 65 anos são em número superior em relação aquelas que possuem elementos com idades inferiores a 15 anos: 40% e 25%, respetivamente. De referir, que da população sem atividade económica, os reformados registam valores percentuais significativos (70%).

População residente por grupos etários



Fonte: Base Geográfica de Referenciação de Informação(BGRI), Censos de 2011, INE

Famílias clássicas com pessoas com idades superiores a 65 anos e com pessoas com idades inferiores a 15

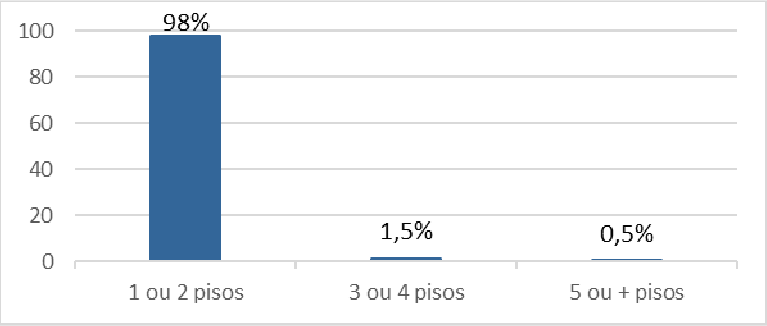


Fonte: BGRI, Censos de 2011, INE

4.3 | ANÁLISE DO EDIFICADO

A volumetria do edificado apresenta homogeneidade, uma vez que a grande maioria dos edifícios é constituída por 1 ou 2 pisos, que se explica pela existência de uma tipologia essencialmente de habitação unifamiliar.

Número de pisos dos edifícios



Fonte: BGRI, Censos de 2011, INE

No que diz respeito à época de construção dos edifícios, constata-se que os edifícios construídos antes de 1991 apresentam um valor percentual muito significativo (84%), revelando assim um parque edificado envelhecido.

Época de construção

Anteriores a 1991		1991 - 2011	
N.º	%	N.º	%
493	84	95	16

Fonte: BGRI, Censos de 2011, INE

O tipo de utilização dos edifícios permite melhor determinar a sua afetação, verificando-se que a sua quase totalidade se destina para fins habitacionais (cerca de 99%).

Tipo de utilização

Exclusivamente habitação		Fins diferentes de habitação	
N.º	%	N.º	%
584	99	4	1

Fonte: BGRI, Censos de 2011, INE

Ao nível da forma de ocupação dos alojamentos, verifica-se que a maioria dos alojamentos se constitui como residência habitual ou principal de pelo menos uma família. No que respeita aos alojamentos vagos, isto é, que se encontram desocupados e que estão disponíveis para venda, arrendamento, demolição ou outra situação, estes assumem os 28%.

Forma de ocupação dos alojamentos

Residência Habitual		Residência secundária		Vagos	
N.º	%	N.º	%	N.º	%
396	63	52	9	177	28

Fonte: BGRI, Censos de 2011, INE

Dos alojamentos residenciais habituais, 83 % são ocupados pelo proprietário, sendo pouco expressiva a percentagem de alojamentos arrendados: 11%.

Regime de propriedade dos alojamentos residenciais habituais

Com proprietário ocupante		Arrendados		Outros	
N.º	%	N.º	%		
330	83	45	11	21	6

Fonte: BGRI, Censos de 2011, INE

4.4 | SÍNTESE

A ARU das Gândaras, com marcas de um aglomerado de cariz rural, possui uma população tendencialmente envelhecida.

O seu parque edificado apresenta homogeneidade, com edificações de 1 ou 2 pisos de tipologia habitação unifamiliar.

Trata-se de um edificado antigo, sobretudo com proprietário ocupante e destinado quase exclusivamente para fins habitacionais. Os alojamentos em regime de arrendamento assumem pouca expressão, ao contrário dos alojamentos vagos que representam 28% do total de alojamentos existentes.

5 | OPÇÕES ESTRATÉGICAS DE REABILITAÇÃO URBANA

5.1 | ENQUADRAMENTO

No presente capítulo apresenta-se as opções estratégicas de reabilitação urbana delineadas para a ARU das Gândaras que suportarão a operacionalização da respetiva ORU.

A sua definição teve em consideração caracterização apresentada no capítulo 4, bem como as opções estratégicas de instrumentos de planeamento de escala supramunicipal e municipal, nomeadamente:

- Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT): É o instrumento de topo do sistema de gestão territorial, define objetivos e opções estratégicas de desenvolvimento territorial e estabelece o modelo de organização do território nacional. O PNPOT constitui-se como o quadro de referência para os demais programas e planos territoriais e como um instrumento orientador das estratégias com incidência territorial. O PNPOT define como compromisso para o território nacional, nomeadamente, a promoção da concentração da habitação e das atividades, pela reabilitação e regeneração urbanas, pela mobilidade sustentável, economia circular e de partilha e consumos de proximidade.

  Este programa identifica um conjunto de medidas destinadas a operacionalizar os compromissos assumidos pelo mesmo para o território, em que os municípios terão um papel fundamental na sua concretização. Desse conjunto destacam-se as seguintes medidas:

  - Valorizar o recurso solo e combater o seu desperdício, incrementando, nomeadamente, a regeneração de áreas urbanas obsoletas, a reabilitação do edificado e do espaço público com valor patrimonial e a reutilização de espaços edificados para novos fins;

- Valorizar o território através da paisagem, promovendo a recuperação e a diversidade paisagística, a reutilização e a reabilitação do património edificado;

- Qualificar o ambiente urbano e o espaço público, através de ações orientadas para a :

  - Oferta e melhoria das condições de habitabilidade;

  - Salvaguarda do património urbanístico e arquitetónico;

  - Participação das comunidades locais nas opções de planeamento e nas ações de qualificação do ambiente urbano;

- Promoção uma política de habitação integrada, aumentando a reabilitação do edificado e promovendo a qualidade urbana;

- Dinamização e revitalização do comércio e dos serviços, de forma a estruturar o espaço urbano e a estimular os processos de recuperação dos espaços urbanos devolutos.

- Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C): É o instrumento de gestão territorial que define a estratégia regional de desenvolvimento territorial da região. Este documento, em elaboração, define como objetivo geoestratégico afirmar a Região Centro como um "*território portador de um contributo ativo e autónomo para a estruturação e desenvolvimento sustentável do território continental (...) configurando um modelo territorial que afirme a sua autonomia face às regiões urbanas de Lisboa e do Porto.*"
O PROT-C estabelece um conjunto de normas orientadoras (normas gerais, normas específicas por domínio de intervenção e normas específicas de base territorial), com incidência nos diferentes domínios do ordenamento territorial e urbano, das quais das quais se realça as seguintes, no contexto estratégico e temático do presente documento:

- Norma Geral: A valorização e consolidação de um modelo policêntrico de organização do Sistema Urbano Regional, base para a melhoria da competitividade

regional e da qualidade de vida, implicam, nomeadamente, assegurar que a regeneração urbana contribua para potenciar os recursos diferenciadores dos centros urbanos da Região;

- Normas especificas de base territorial: Em matéria de coesão urbana, os municípios deverão discriminar positivamente a reabilitação do edificado, de forma a rentabilizar o património edificado, privilegiando nos seus programas a consolidação e qualificação dos tecidos urbanos.

- Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Coimbra (EIDT): É o documento estratégico que define a visão e a estratégia de desenvolvimento da Região de Coimbra, para o período 2014-2020.

A estratégia de desenvolvimento da região de Coimbra fundamenta-se em três áreas de intervenção prioritária - Valorização e Gestão dos Recursos Endógenos, Inovação e Capital Humano e Coesão e Inclusão Social - e duas áreas transversais – Rede Urbana e Estruturação do Território e Rede de Governação e Eficiência da Administração. Relativamente à valorização e gestão dos recursos endógenos, destacam-se os seguintes objetivos estratégicos:

- Conservar e valorizar o património construído e imaterial;
- Diversificar a atividade económica dos territórios rurais, tendo em vista o aumento do valor acrescentado, exportações e emprego qualificado.

- 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal (PDM) da Lousã (Aviso n.º 8729/2013, Diário da República n.º 130, 2.ª série, de 9 de julho de 2013): Enquanto instrumento de gestão territorial, constitui a principal referência orientadora em matéria de política municipal de ordenamento do território e urbanismo, competindo-lhe explicitar a estratégia de desenvolvimento territorial e o modelo de organização espacial do concelho.

Em termos de programação estratégica de execução, a 1.ª Revisão do PDM da Lousã definiu como privilegiadas, nomeadamente, as seguintes intervenções:

- As que, contribuindo para a concretização dos seus objetivos, possuam caráter estruturante no ordenamento do território e sejam catalisadores do desenvolvimento do concelho;
- As de consolidação e qualificação do solo urbanizado;
- As de qualificação de espaços designadamente, para o desenvolvimento turístico do concelho;
- As de valorização das centralidades tradicionais.

5.2 | PRIORIDADES E OBJETIVOS A PROSSEGUIR

As prioridades e objetivos são delineados em estreita ligação com a estratégia definida para a operação de requalificação urbana (ORU), perspetivando a sua prossecução através de medidas e ações concretas.

A delimitação da ARU das Gândaras, à qual corresponde uma ORU simples, determinou a necessidade de se promover nesta área, um conjunto de intervenções que criem uma dinâmica de motivação capaz de gerar iniciativa e convergência de interesses, rumo à melhoria e modernização do parque habitacional, à valorização das funções presentes e à atração de novas atividades.

A ORU das Gândaras tem assim como estratégia global a revitalização económica, social e cultural dos núcleos urbanos de Fontaínhas, Moita, Papanata, Reguengo, Ribeira e de Codessais (freguesia de Gândaras), assente nos seguintes objetivos aprovados pela Câmara Municipal e Assembleia Municipal:

1. Reforçar a política de reabilitação e requalificação que tem vindo a ser desenvolvida;

2. Requalificação e revitalização dos centros urbanos do concelho da Lousã;

3. Promover a proteção e a valorização do património edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;

4. Potenciar a revitalização e reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

5. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados com vista ao incentivo de uma tendência de reocupação e fixação da população;

6. Promover dinâmicas de investimento com vista à melhoria do estado de conservação do edificado, designadamente através da disponibilização de uma carteira de incentivos em apoios de natureza fiscal e financeira.

As ORU simples consistem em intervenções integradas de reabilitação urbana a realizar nas ARU, tendo como elemento fundamental a reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução, tal como previsto no n.º 2 do artigo 8.º do RJRU, sendo que estas ações serão realizadas preferencialmente pelos respetivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos.

Assim sendo, na execução da ORU das Gândaras (ORU simples) será dado especial enfoque ao incentivo e apoio aos proprietários e aos demais titulares de outros direitos, ónus e encargos para que promovam a reabilitação dos seus edifícios, sendo por isso, prioritário a divulgação e promoção das condições e vantagens subjacentes à reabilitação do património edificado.

Considerando os objetivos a prosseguir, as intervenções a desenvolver na ARU das Gândaras deverão centrar-se nomeadamente, em:

a) Incentivar a reabilitação do edificado degradado e devoluto;
b) Promover a fixação da população e a captação de novos residentes;
c) Valorização do património arquitetónico construído;
d) Fomentar a revitalização do comércio tradicional;
e) Atrair funções urbanas geradoras de dinâmicas socioeconómicas;
f) Reforçar e valorizar a identidade dos lugares.

5.3 | MEDIDAS E AÇÕES DE INTERVENÇÃO

Considerando os objetivos e as prioridades que irão orientar a execução da ORU das Gândaras, foram definidas as seguintes medidas e ações de intervenção na respetiva ARU:

1. Divulgação da ORU junto dos particulares e dos agentes locais sensibilizando-os nomeadamente, para:

   - A importância da reabilitação urbana no desenvolvimento económico, turístico e cultural dos aglomerados urbanos;

   - Objetivos e prioridades a prosseguir na execução da ORU;

   - O quadro de apoios e incentivos disponíveis para as ações de reabilitação urbana;

   - O dever de manutenção ou reposição das condições de segurança, salubridade e arranjo estético do edificado;

   - Adoção de critérios de eficiência energética do edificado;

2. Agilizar a instrução e análise de processos administrativos conducentes à implementação de obras de reabilitação urbana;

3. Apoio técnico municipal, ao nível do aconselhamento, no desenvolvimento do projeto e instrução do processo de reabilitação urbana;

4. Intervir junto dos proprietários, dentro do quadro regulamentar aplicável, face a imóveis devolutos, degradados ou em estado de ruína.

6 | MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

6.1 | DEFINIÇÃO DA ENTIDADE GESTORA

O município assumirá as funções de entidade gestora da ORU das Gândaras, fazendo uso de todas as competências e utensílios que lhes são conferidos e ao seu dispor pelo RJRU, a serem aplicadas na agilização da execução da presente estratégia de reabilitação urbana.

6.2 | MODELO DE GESTÃO

A gestão da ORU das Gândaras orientar-se-á pelo seguinte modelo de procedimentos:

- Promoção de ações de divulgação e sensibilização;
- Prestação de apoio às iniciativas dos particulares, nomeadamente através da promoção do atendimento de proximidade que permita o esclarecimento de dúvidas sobre apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas, ou a executar, pelos proprietários ou demais titulares de outros direitos, ónus e encargos;
- Efetuar as vistorias prévias necessárias para aferir o estado de conservação dos imóveis e emitir os pareceres ou documentos necessários para auxiliar na definição da situação de partida para as ações de reabilitação;
- Prestação de informação sobre normas técnicas e condicionamentos de edificabilidade ao nível dos projetos de arquitetura e especialidades;
- Agilizar a apreciação dos processos de controle prévio das operações urbanísticas, de licenciamento e de emissões de licenças de utilização;
- Diligenciar as vistorias finais;
- Comunicar às finanças a situações que permitem o recurso aos benefícios fiscais após concluídas as ações de reabilitação.

6.3 | MODELO DE EXECUÇÃO

A ORU das Gândaras consistirá numa intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

Assim, a execução da ORU das Gândaras será desenvolvida através da modalidade de execução por iniciativa dos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na ARU das Gândaras, com o apoio do Município da Lousã, enquanto entidade gestora.

O Município enquanto entidade gestora, dispõe de um conjunto de poderes previstos pelo RJRU, que lhe permitem atuar ao nível do controlo das operações urbanísticas e da execução de política urbanística.

Relativamente ao controlo das operações urbanísticas, a entidade gestora pode exercer os seguintes poderes, para executar a operação de reabilitação (artigos 44.º a 48.º RJRU):

1. As competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, na sua atual redação, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;

2. Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no RJUE;

3. Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no RJUE;

4. Cobrança de taxas;

5. Receção das cedências ou compensações devidas.

A entidade gestora da ORU das Gândaras pode utilizar os seguintes instrumentos na execução da ORU simples das Gândaras, previstos no artigo 54.º e seguintes do RJRU:

1. Imposição da obrigação de reabilitar e de obras coercivas, em caso de os proprietários terem capacidade financeira para suportarem os encargos da operação urbanística de reabilitação urbana, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para esta tipologia de operação urbanística, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 55.º do RJRU;

2. Execução de empreitada única, quando esta constituir uma forma rentável e eficiente de execução das intervenções, nos termos do estabelecido no artigo 56.º do RJRU;

3. Ordem de demolição de edifícios, nos termos do estabelecido no artigo 57.º do RJRU;

4. Exercício do direito de preferência, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 58.º do RJRU;

5. Ordem de arrendamento forçado, tendo em conta os termos do estabelecido no artigo 59.º do RJRU.

Nos termos dos artigos 65.º a 68.º do RJRU, para efeitos de execução da operação de reabilitação, à entidade gestora da ORU das Gândaras são ainda conferidas as seguintes competências:

1. Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;

2. Identificar os prédios ou frações que se encontram devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;

3. Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;

4. Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas;

5. Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas

urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos nºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;

6. Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

7 | CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO DOS INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

O modelo de execução da ORU simples das Gândaras é a execução por iniciativa dos particulares, com o apoio da entidade gestora, uma vez que esta ORU é direcionada para a reabilitação do edificado privado.

O Município da Lousã, enquanto entidade gestora, num primeiro momento, procederá à divulgação da ORU das Gândaras, através de ações de sensibilização junto dos particulares e dos agentes locais, onde será destacado a importância da reabilitação para o desenvolvimento económico local, as vantagens do processo de reabilitação do património edificado, o dever de reabilitar que impende sobre todos (particulares e administração) e o quadro de apoios e incentivos à reabilitação urbana de natureza técnico-administrativa, financeira e fiscal disponível, apresentado no capítulo seguinte.

Posteriormente, a não realização de obras de reabilitação necessárias, poderá forçar o Município a utilizar os instrumentos de execução de reabilitação urbana disponibilizados pelo RJRU enunciados no capítulo 6, tais como, a imposição da obrigação de reabilitar e/ou a execução de obras coercivas.

Os edifícios ou frações autónomas localizados na ARU das Gândaras, que se apresentem devolutos ou em estado de ruína, serão objeto de identificação, nos termos legais, para efeitos de elevação da taxa de IMI ao triplo, prevista no n.º 3 do artigo 112.º do Código do Imposto sobre Imóveis.

Para efeitos da majoração de 30% da taxa de IMI, ao abrigo do n.º 8 do artigo 112.º do Código do Imposto sobre Imóveis, serão também identificados os prédios ou frações autónomas degradados situados na ARU das Gândaras, 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, nomeadamente, insalubridade, deformação, fendilhação ou desagregação de elementos.

O Município da Lousã, na qualidade de entidade gestora da ORU das Gândaras deverá assegurar a execução da mesma, no entanto, o seu sucesso estará dependente da participação ativa dos particulares e dos agentes locais.

8 | QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

8.1 | BENEFÍCIOS E INCENTIVOS FISCAIS E FINANCEIROS

Com a aprovação da delimitação da ARU das Gândaras, o Município da Lousã definiu o quadro dos benefícios e incentivos fiscais e financeiros aplicáveis aos prédios urbanos localizados na referida ARU, objeto de obras de reabilitação.

Os benefícios e incentivos fiscais e financeiros previstos para promover a reabilitação de edifícios na ARU das Gândaras incidem sobre:

- O Imposto Municipal sobre Imóveis;
- O Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis;
- As taxas urbanísticas.

Sem prejuízo de outros benefícios e incentivos a criar, apresentam-se de seguida aqueles que, no presente momento, se encontram disponíveis para a reabilitação do património edificado da ARU das Gândaras:

1. Benefícios fiscais associados aos impostos municipais para os prédios urbanos ou frações autónomas localizadas na ARU das Gândaras, que preencham os requisitos referidos no n.º 1 do artigo 45.º do EFB:

    1.1. Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos ou frações autónomas localizados na ARU das Gândaras, por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação (podendo ser renovável por mais cinco anos, a requerimento do proprietário, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente), nos termos da alínea a) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro;

1.2. Isenção do Imposto Municipal sobre 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 de aquisição, nos termos da alínea b) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro;

1.3. Isenção do Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 45º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro.

2. Incentivos financeiros:

2.1. Redução de 50% do valor das taxas de entrada e apreciação de processos de obras, relativos a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU das Gândaras, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor;

2.2. Redução de 50% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença de obras ou à admissão de comunicação prévia de obras relativas a ações de reabilitação realizadas em imóveis localizados na ARU das Gândaras, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor;

2.3. Isenção do pagamento das taxas devidas pela ocupação da via pública por motivo de obras, bem como da respetiva taxa de apreciação do pedido de licenciamento;

2.4. Realização a título gratuito das vistorias de aferição do estado de conservação do imóvel a reabilitar.

3. Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais:

3.1. Dedução à coleta, em sede de Imposto sobre Rendimento Singular (IRS), com um limite de 500€, de 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de imóveis localizados na ARU das Gândaras (n.º 4 do artigo 71º do EBF);

3.2. Tributação à taxa autónoma de 5% das mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado na ARU das Gândaras (n.º 5 do artigo 71º do EBF, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);

3.3. Tributação à taxa de 5% dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis localizados na ARU das Gândaras, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 7 do artigo 71º do EBF, alterado pela Lei do Orçamento do Estado para o ano de 2018 - Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro);

3.4. Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA) à taxa reduzida de 6% em obras de reabilitação urbana (Lista I, verba 2.23 anexa ao Código do IVA, na redação em vigor).

8.2 | OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Além do quadro de benefícios e incentivos fiscais e financeiros supra apresentado, os proprietários e investidores no domínio da reabilitação urbana dispõem ainda dos seguintes incentivos à reabilitação urbana:

- Apoio técnico municipal personalizado, estando disponível uma linha de apoio à reabilitação urbana, através da qual poderão ser prestadas informações, esclarecimentos de dúvidas e apoio para a instrução de processos, por parte dos técnicos afetos a este processo, através de um contato telefónico direto: 239990373;
- Celeridade na análise e apreciação de projetos reabilitação;
- Regime excecional e temporário de reabilitação de edifícios ou de frações, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que adota medidas de simplificação administrativa, que visam reforçar o objetivo de dinamização, de forma efetiva, dos processos administrativos de reabilitação urbana.

O regime excecional e temporário supramencionado estabelece um conjunto de normas destinadas a simplificar e estimular o processo de reabilitação do parque edificado. Com este regime excecional, as obras de reabilitação do edificado ficam dispensadas do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicáveis à construção, pelo facto de essas normas estarem sobretudo orientadas para a construção nova e não para a reabilitação de edifícios antigos e de diferentes épocas de construção.

Este regime engloba os edifícios ou frações concluídas há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem total ou predominantemente ao uso habitacional. Estão abrangidas as obras de conservação, de alteração, de reconstrução e de construção ou ampliação (neste caso, condicionadas por circunstâncias preexistentes e desde que respeitam os alinhamentos e cérceas, e não agravem as condições de segurança e salubridade).

Trata-se de um regime excecional porque pretende dar resposta a uma conjuntura económica e social extraordinária. É também temporário porque vigora até 9 de abril de 2021.

9 | PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU

Ao abrigo do artigo 20.º do RJRU, a ORU das Gândaras vigorará pelo prazo de 15 anos, a contar da data da sua aprovação.

Ao abrigo dos n.os 1 e 3 do artigo 20.º-A do RJRU, a entidade gestora elaborará anualmente um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, o qual será submetido à apreciação da assembleia municipal, e posteriormente divulgado na página eletrónica do município.

Ao abrigo dos n.os 2 e 3 do artigo 20.º-A o RJRU, a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação que deverá ser divulgado na página eletrónica do município.