

Área de Reabilitação Urbana **Centro Urbano da Vila da Lousã**



Proposta de Alteração de Delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana

Núcleo Histórico da Vila da Lousã

Fundo de Vila

Área Urbana Central Nascente da Vila da Lousã

Área Urbana Central Poente da Vila da Lousã

I. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

I.1 INTRODUÇÃO

O presente documento é referente à proposta de alteração de delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana do Núcleo Histórico da Vila da Lousã, do Fundo de Vila, da Área Urbana Central Nascente da Vila da Lousã e da Área Urbana Central Poente da Vila da Lousã, que se traduz na sua unificação e na criação de uma única Área de Reabilitação Urbana, designada por Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano da Vila da Lousã, nos termos do Decreto – Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU).

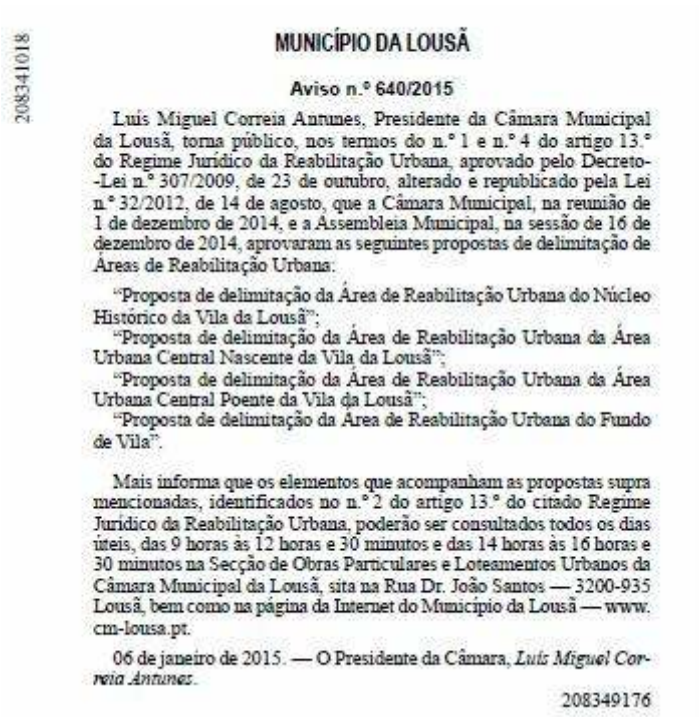
I.2 FUNDAMENTAÇÃO DA ALTERAÇÃO DE DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA DO NÚCLEO HISTÓRICO DA VILA DA LOUSÃ, DO FUNDO DE VILA, DA ÁREA URBANA CENTRAL NASCENTE DA VILA DA LOUSÃ E DA ÁREA URBANA CENTRAL POENTE DA VILA DA LOUSÃ

Face à necessidade de criar estímulos à reabilitação e revitalização urbana no centro urbano da Vila da Lousã, e à pertinência desses estímulos serem enquadrados numa estratégia integrada de reabilitação urbana, articulada com um programa de investimentos públicos a concretizar, a Assembleia Municipal apreciou e aprovou, no dia 16 de dezembro de 2014, após a aprovação pelo Executivo Municipal no dia 1 de dezembro de 2014, as propostas de delimitação de quatro Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) no concelho:

- ARU do Núcleo Histórico da Vila da Lousã;
- ARU do Fundo de Vila;
- ARU da Área Urbana Central Nascente da Vila da Lousã;
- ARU da Área Urbana Central Poente da Vila da Lousã.

Pretende-se, assim, dar continuidade e alargar a intervenção municipal de reabilitação urbana, através das ferramentas disponibilizadas pelo RJRU, promovendo, nomeadamente, a reabilitação do património edificado, a conservação e valorização do património cultural, a dinamização socioeconómica do tecido urbano, a modernização das infraestruturas urbanas, e a requalificação dos espaços públicos, dos espaços verdes e dos equipamentos de utilização coletiva aliada à criação e à melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

Os atos de aprovação das delimitações das ARU supra mencionadas foram anunciados no Diário da República, 2.ª série, n.º 13, de 20 de janeiro de 2015, através do Aviso n.º 640/2015 (Aviso n.º 03/2015, da Câmara Municipal), divulgados na página da internet da Câmara Municipal da Lousã e publicitados nas Juntas de Freguesia e no edifício dos Paços do concelho da Lousã.



Foi ainda promovida uma sessão de esclarecimento sobre as ARU do concelho da Lousã, que teve lugar no Auditório da Biblioteca Municipal Comendador Montenegro, no dia 12 de maio de 2014, onde foram apresentadas nomeadamente, as referidas áreas, os benefícios e incentivos fiscais e financeiros associados às mesmas, e as respetivas condições de acesso.

No âmbito do período de divulgação das quatro ARU do concelho da Lousã, foi sendo evidenciada a contiguidade destas áreas e a sua interligação funcional, bem como a existência de uma homogeneidade nos seus objetivos estratégicos, que justificaria a agregação destas ARU e a

delimitação de apenas uma área de reabilitação urbana no núcleo central da Vila da Lousã, com um único conjunto de benefícios e incentivos fiscais e financeiros.

Perante as referidas observações, efetuou-se a seguinte ponderação relativamente à delimitação das ARU do Núcleo Histórico da Vila da Lousã, do Fundo de Vila, da Área Urbana Central Nascente da Vila da Lousã e da Área Urbana Central Poente da Vila da Lousã:

1. As ARU supra mencionadas são contíguas e integram-se todas no núcleo urbano central da Vila da Lousã;
2. As ARU em causa apresentam características urbanísticas e funcionais próprias, mas complementares entre si;
2. As referidas ARU partilham os seguintes objetivos gerais de delimitação:
 - 2.1. Reforçar a política de reabilitação e requalificação que tem vindo a ser desenvolvida;
 - 2.2. Requalificação e revitalização do Núcleo Urbano Central da Vila da Lousã, reforçando o seu papel polarizador e dinamizador do concelho;
 - 2.3. Promover a proteção e a valorização do património edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
 - 2.4. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
 - 2.5. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada, de forma a melhorar as condições de mobilidade urbana e a potenciar o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo;
 - 2.6. Revitalização e dinamização do tecido económico na área urbana central da Vila da Lousã, apoiando a sua viabilidade e diversificação, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;

2.7. Potenciar a elaboração e execução de projetos âncora que induzam a revitalização urbana;

2.8. Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;

2.9. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados;

2.10. Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;

2.11. Modernizar as infraestruturas urbanas;

2.12. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

3. Os processos de delimitação das ARU em questão foram desenvolvidos tendo por base um conjunto de critérios comuns, que foram ponderados e adotados com o intuito principal de potenciar a concretização dos objetivos estratégicos considerados para as mesmas;

4. Os benefícios e incentivos fiscais e financeiros delineados para promover a reabilitação de edifícios nas ARU em causa incidiram sobre:

4.1 O Imposto Municipal sobre Imóveis;

4.2 O Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis;

4.3 As taxas urbanísticas.

Considerando a importância do envolvimento dos particulares num processo de reabilitação urbana e a reavaliação das delimitações das ARU do Núcleo Histórico da Vila da Lousã, do Fundo de Vila, da Área Urbana Central Nascente da Vila da Lousã e da Área Urbana Central

Poente da Vila da Lousã, decorrente da auscultação dos particulares, foi delineada uma proposta de alteração de delimitação destas quatro ARU, que se traduz:

- Na unificação das referidas ARU e na criação de uma única ARU, designada por ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã;
- Na definição de um único conjunto de benefícios e incentivos fiscais e financeiros destinados à promoção da reabilitação de edifícios.

I.3 ENQUADRAMENTO LEGAL

Ao abrigo do n.º 1 do artigo 13.º do RJRU, a Câmara Municipal, na reunião de 1 de dezembro de 2014 e a Assembleia Municipal, na sessão de 16 de dezembro de 2014, aprovaram as propostas de delimitação das ARU do Núcleo Histórico da Vila da Lousã, do Fundo de Vila, da Área Urbana Central Nascente da Vila da Lousã e da Área Urbana Central Poente da Vila da Lousã.

O RJRU estabelece no n.º 6 do artigo 13.º que, após a delimitação de ARU, é possível proceder a alterações nessa delimitação, seguindo os procedimentos aplicáveis para a sua aprovação (artigo 13.º do RJRU).

Perante o exposto, a aprovação da alteração de delimitação das ARU do Núcleo Histórico da Vila da Lousã, do Fundo de Vila, da Área Urbana Central Nascente da Vila da Lousã e da Área Urbana Central Poente da Vila da Lousã, com o intuito de criar uma única ARU, designada por ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã obedece a procedimento específico previsto no artigo 13.º do RJRU:

1. A Câmara Municipal aprova a proposta de alteração de delimitação das ARU. O projeto de delimitação deverá ser devidamente fundamentado e conter (n.º 2 do artigo 13.º):
 - Memória descritiva e justificativa, incluindo a fundamentação da alteração de delimitação das ARU, os critérios subjacentes à delimitação da ARU do Centro da Vila da Lousã e os objetivos estratégicos a prosseguir;
 - Planta com a delimitação da área abrangida pela ARU do Centro da Vila da Lousã;
 - Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º;
2. A Câmara Municipal submete o projeto de alteração de delimitação das ARU, à aprovação da Assembleia Municipal (nº 1 do artigo 13.º).
3. A Câmara Municipal recebe da Assembleia Municipal o ato de aprovação da alteração de delimitação das ARU, integrando os elementos indicados no ponto 1 e simultaneamente:

- Envia para publicação através de aviso na 2.ª série do Diário da Republica, e divulgado na página eletrónica do município (n.º 4 do artigo 13.º);
- Remete ao IHRU, por meios eletrónicos (n.º 5 do artigo 13.º).

I.4 DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO URBANO DA VILA DA LOUSÃ

I.4.1 ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã tem uma área de 45,48 ha e situa-se na Freguesia de Lousã e Vilarinho, inscrevendo-se no núcleo urbano central da Vila da Lousã.

Na figura seguinte apresenta-se a delimitação proposta para a ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã.



Figura 1 – Limite da ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã

I.4.2 OBJETIVOS DA DELIMITAÇÃO

A delimitação da ARU deverá promover os seguintes objetivos:

1. Reforçar a política de reabilitação e requalificação que tem vindo a ser desenvolvida;
2. Requalificação e revitalização do Núcleo Urbano Central da Vila da Lousã, reforçando o seu papel polarizador e dinamizador do concelho;
3. Promover a proteção e a valorização do património cultural edificado como fator de identidade e diferenciação urbana;
4. Reforçar a articulação entre o Núcleo Histórico da Vila da Lousã e as áreas urbanas centrais envolventes, tirando partido da sua notoriedade histórica e patrimonial, promovendo a complementariedade funcional entre os mesmos;
5. Estruturar e qualificar a rede de espaços públicos de forma a garantir uma adequada interligação com a estação de metro ligeiro de superfície da Lousã;
6. Incentivar a preservação e a reabilitação do património industrial existente, perpetuando a sua memória e história, nomeadamente através da criação de espaços de produção e fruição cultural;
7. Requalificar e dinamizar a rede de equipamentos existentes, fomentando a sua interligação com as atividades económicas;
8. Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
9. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada, de forma a melhorar as condições de mobilidade urbana e a potenciar o desenvolvimento de um espaço urbano inclusivo;

- 10.** Revitalização e dinamização do tecido económico na área urbana central da Vila da Lousã, apoiando a sua viabilidade e diversificação, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos;
- 11.** Promover a fixação e captação de população residente para a área urbana central da Vila da Lousã;
- 12.** Potenciar a elaboração e execução de projetos âncora que induzam a revitalização urbana;
- 13.** Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- 14.** Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade dos espaços edificados;
- 15.** Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- 16.** Modernizar as infraestruturas urbanas;
- 17.** Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação.

I.4.3 CRITÉRIOS SUBJACENTES À DELIMITAÇÃO

O processo de delimitação da ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã teve em consideração uma série de critérios, que foram ponderados e adotados com o intuito principal de potenciar a concretização dos objetivos estratégicos considerados para a ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã.

Neste sentido, foram adotados os seguintes critérios para a delimitação da ARU:

1. Coerência com a configuração da estrutura urbana da Vila e sua evolução;
2. Coerência com os instrumentos de gestão do território nomeadamente com a 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Lousã:
 - 2.1 Os limites da ARU inserem-se no Núcleo Histórico da Lousã e na Área Urbana Central da Vila da Lousã delimitados na Planta de Ordenamento da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Lousã;
 - 2.2 No âmbito dos objetivos estratégicos da 1.ª Revisão do Plano Diretor Municipal da Lousã encontra-se prevista uma ação de revitalização urbana da Lousã;
3. Enfoque nos espaços urbanos onde os edifícios, as infraestruturas urbanas e os espaços públicos carecem de uma estratégia integrada de reabilitação urbana, em que os investimentos de natureza pública em reabilitação de equipamentos e requalificação dos espaços públicos sejam acompanhados de um programa de estímulos à iniciativa privada;
4. Enquadramento dos principais elementos do património histórico e arquitetónico da Vila da Lousã.

II. INCENTIVOS E BENEFÍCIOS À REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS NA ARU

Os incentivos e benefícios aplicáveis na ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã são de natureza financeira e fiscal.

Sem prejuízo de outros incentivos e benefícios existentes ou a criar, apontam-se aqueles que, no atual quadro legal, se consideram mais relevantes, podendo a presente ação de reabilitação ser adaptada a novos regimes de incentivos fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão.

II.1 Incentivos financeiros

- 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 do Centro Urbano da Vila da Lousã, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor;
- Redução de 25% 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 do Centro Urbano da Vila da Lousã, previstas no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor.

Esclarece-se que a aplicação deste incentivo pressupõe a alteração do Regulamento Municipal de Taxas e Compensações Urbanísticas em vigor, e como tal, está sujeita à aprovação pelo Executivo Municipal e Assembleia Municipal em procedimento independente, posterior à aprovação da presente proposta de delimitação da ARU.

Em sede de elaboração da ORU, prevê-se ainda equacionar reduções e/ou isenções referentes à ocupação do espaço público, para a ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã, como meio de favorecer a atividade comercial e a dinâmica de ocupação das áreas livres coletivas.

II.2 Benefícios fiscais associados aos impostos municipais

- Isenção de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) para os prédios urbanos localizados na ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã, objeto de ações de reabilitação, por um período de cinco anos (podendo ser renovável por mais cinco anos), a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, nos termos do n.º 7 do artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF);
- Isenção de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) para as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano localizado na ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, nos termos do n.º 8 do artigo 71º do EBF.

Estes benefícios fiscais estão dependentes de deliberação expressa da Assembleia Municipal, que deve definir o seu âmbito e alcance, conforme determina o n.º 19 do artigo 71º do EBF.

II.3 Outros incentivos decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais

- 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 do Centro Urbano da Vila da Lousã (n.º 4 do artigo 71º do EBF);
- 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 localizados na ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 5 do artigo 71º do EBF);
- 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 do Centro Urbano da Vila da Lousã, recuperados nos termos da estratégia de reabilitação (n.º 6 do artigo 71º do EBF);

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

II.4 Âmbito temporal

Os benefícios e incentivos mencionados nos pontos II.2 e II.3, são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação, localizados na ARU do Centro Urbano da Vila da Lousã, e cujas obras tenham sido *“iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020”* (n.º 20 e 21 do artigo 71.º do EBF).

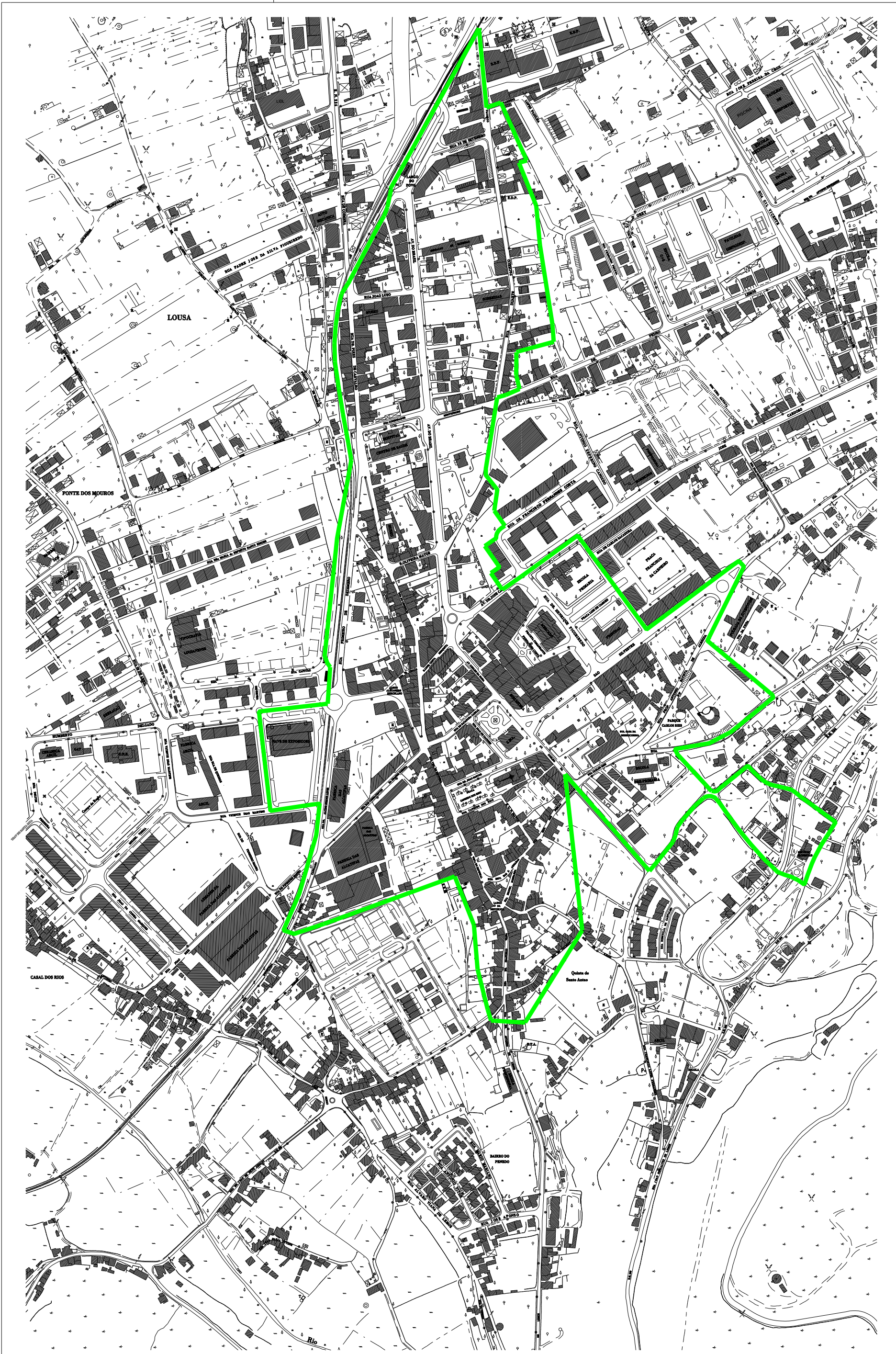
II.5 Condicionantes para atribuição de benefícios e incentivos à reabilitação de edifícios na ARU

Os benefícios fiscais à reabilitação do edificado referenciados no ponto II.2, serão concedidos, mediante comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação por parte dos serviços municipais, que deverão certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas nas ações de reabilitação, conforme estipulado pelo n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais).

Para efeitos do disposto no n.º 23 do artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, entende-se por ações de reabilitação as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção

Os incentivos e benefícios descritos nos pontos II.1 e II.3 apenas serão concedidos a intervenções que se enquadrem, cumulativamente, nas definições de reabilitação urbana e reabilitação de edifícios constantes do RJRU.

III. PLANTA DE DELIMITAÇÃO



LEGENDA

 LIMITE DA ÁREA



DIVISÃO DE URBANISMO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
CENTRO URBANO DA VILA DA LOUSÁ

DELIMITAÇÃO

DESENHO

1

DATA

JUNHO DE 2015

ESCALA

1/5000