

MUNICÍPIO DA BATALHA

Edital n.º 1190/2024

Sumário: Aprovação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede.

Aprovação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede

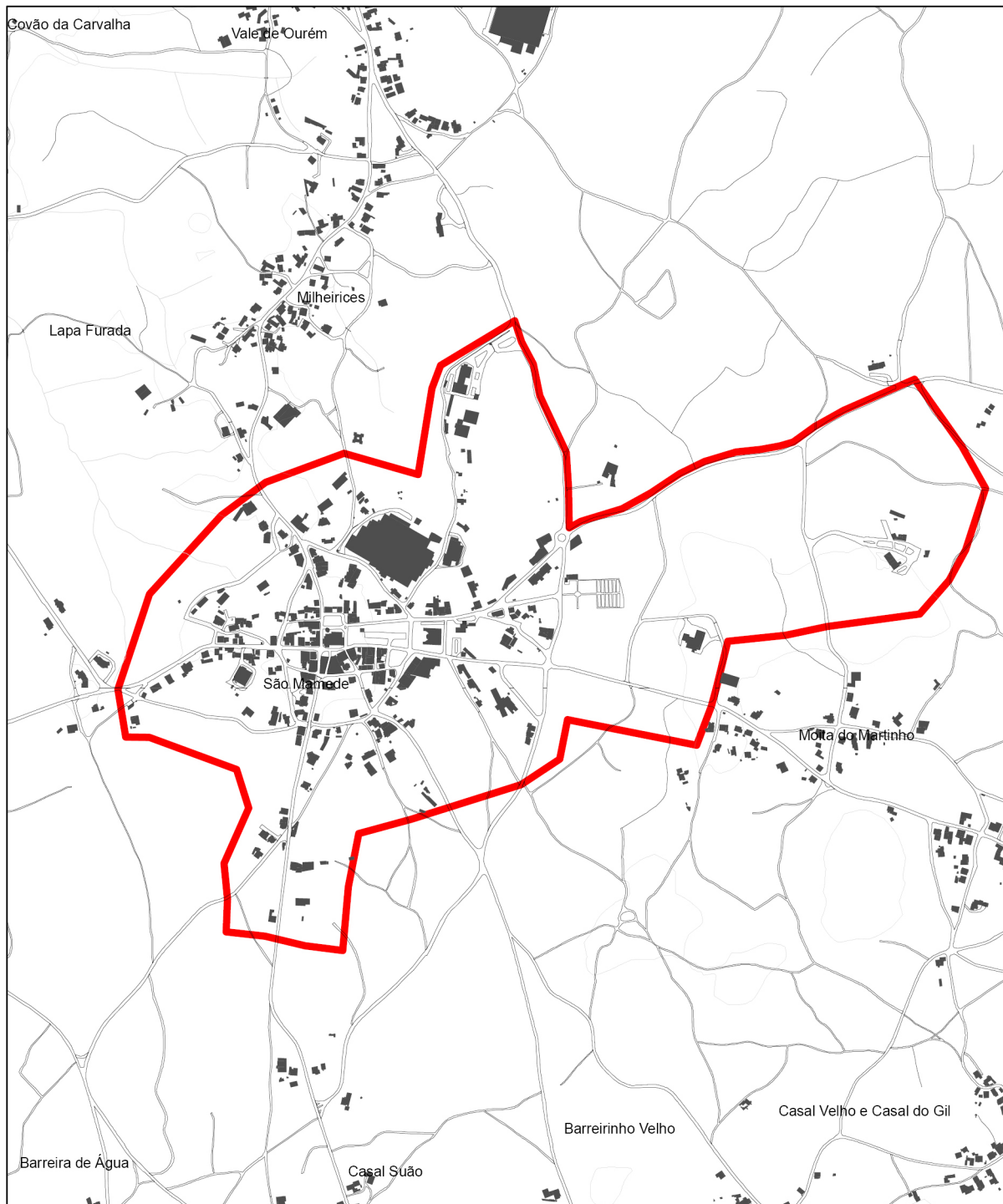
Raul Miguel de Castro, na qualidade de Presidente da Câmara Municipal da Batalha, torna público, nos termos do n.º 4 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJUR), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, que por deliberação da Câmara Municipal n.º 2024/0329/DOT, de 17 de junho de 2024, e deliberação da Assembleia Municipal, de 27 de junho de 2024, foi aprovada a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede, nos termos e para efeitos do disposto no n.º 1 do artigo 13.º e n.º 2 do artigo 20.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, conjugado com o disposto nas alíneas a) e ccc) do n.º 1 do artigo 33.º e alínea h) do n.º 1 do artigo 25.º, ambos do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro (na redação vigente).


Mais se informa que todos os interessados poderão consultar os elementos que acompanham a proposta da Área de Reabilitação Urbana de São Mamede, enunciados no n.º 2 do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, no edifício sede da Câmara Municipal, sito na Rua Infante D. Fernando, Batalha, nos dias úteis, durante as horas normais de expediente e no portal do Município em www.cm-batalha.pt

Para constar, publica-se o presente aviso e outros de igual teor, que serão afixados e publicitados nos termos legalmente previstos.

18 de julho de 2024. – O Presidente da Câmara Municipal, Raul Miguel de Castro.

Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede



 Limite da ARU

Município da Batalha
Sistema PT-TM06/ETRS89
Cartografia Vetorial 1/10000 - homologada pela DGT em 2020

23 de julho de 2024
1/10000

317968997



ASSEMBLEIA MUNICIPAL DA BATALHA

Cópia de parte da

ATA N.º 03/2024

Aos vinte e sete dias do mês de junho de dois mil e vinte e quatro, no Auditório Municipal da Batalha, sito na Rua Infante D. Fernando, na Vila da Batalha, reuniu, em *sessão ordinária* a Assembleia Municipal da Batalha, tendo estado presentes os Excelentíssimos Senhores Deputados Municipais (...)

PERÍODO DA ORDEM DO DIA

(...)

Ponto 5

Apreciar e deliberar sobre a delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do art.º 13.º e n.º 2 do art.º 20.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, conjugado com a alínea ccc) do n.º 1 do art.º 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12/9

Proc. N.º 22/2024/6

(...)

Discussão e deliberação sobre a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do art.º 13.º e n.º 2 do art.º 20.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, conjugado com a alínea ccc) do n.º 1 do art.º 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12/9.

Após esclarecimentos prestados pelo senhor Presidente da Câmara Municipal, da necessidade e dos objetivos que se pretendem alcançar com a proposta supra identificada, previamente aprovada pelo Executivo Municipal, em reunião de 17 de junho de 2024, através da deliberação n.º 2024/0329/D.O.T., foi o ponto posto a discussão.

Findo o período de discussão, foi o ponto posto a votação da Assembleia Municipal, tendo sido deliberado, por unanimidade, aprovar a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 1 do art.º 13.º e n.º 2 do art.º 20.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, conjugado com a alínea ccc) do n.º 1 do art.º 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12/9.

A Assembleia Municipal, usando da faculdade que lhe confere o n.º 3 do artigo 57.º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, conjugado com o disposto no n.º 4 do artigo 75.º do Regimento da Assembleia Municipal, em vigor, deliberou ainda aprovar esta deliberação em minuta, para que possa ter execução imediata.

**

Está conforme o original existente no arquivo desta Assembleia Municipal, o que certifico.
Assembleia Municipal da Batalha, aos 28 de junho de 2024.

**

O Presidente da Assembleia Municipal

Assinado por: **Joaquim José Pereira Ruivo**
Num. de Identificação: 04242425
Data: 2024.07.02 12:01:10+01'00'



Cópia de partida

-----**Ata Nº. 15/2024**-----

----- Aos dezassete dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e quatro, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Concelho, sito na Vila da Batalha, reuniu, em sessão ordinária pública, a Câmara Municipal da Batalha, tendo estado presentes os Excelentíssimos Senhores: -----

Presidente: -----**RAUL MIGUEL DE CASTRO**-----

Vice-Presidente:-----**CARLOS AGOSTINHO COSTA MONTEIRO**-----

Vereadores: -----**ANDRÉ DA COSTA LOUREIRO**-----

-----**MÓNICA AGUIAR LOURO CARDOSO**-----

-----**ANA RITA ANDRÉ COSTA E SILVA CALMEIRO**-----

-----**FERNANDO JOAQUIM FIGUEIREDO FERREIRA**-----

-----**NUNO AUGUSTO SILVA ALMEIDA**-----

-----**-----

-----**PERÍODO DA ORDEM DO DIA**-----

(...)

-----**-----

DELIBERAÇÃO Nr. 2024/0329/D.O.T.-----

Ponto 3 – Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Mamede-----

Processo n.º 22/2024/6-----

----- Presente informação emitida em 05/06/2024 pelos serviços, onde se informa que:

1. Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU)-----

Considerando o disposto no n.º 1 do art.º 13.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que estabelece o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a aprovação da delimitação das áreas de reabilitação urbana (ARU) e a aprovação das operações de reabilitação urbana (ORU), são da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal. -----

Atendendo à entrada em vigor da 1.ª revisão do plano diretor municipal da Batalha (PDM), aprovado conforme Aviso n.º 9808, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 168, de 28 de agosto de 2015; e retificado através da declaração 6/2016, publicada na II Série do Diário da República n.º 12, de 19 de janeiro de 2016, foi definido o limite do solo urbano e das áreas consolidadas, conforme Plantas de ordenamento do PDM. -----

Face a identificação na Vila de S. Mamede de uma área de Espaços Centrais, e considerando a necessidade de reabilitação de diversas edificações existentes no local, atendendo que a delimitação de uma área de reabilitação urbana desenvolve uma estratégia de reabilitação e qualificação do espaço urbano, com esse objetivo é apresentada a proposta de delimitação da Vila de S. Mamede. -----



Nos termos do disposto nos n.ºs 2 e 3 do art.º 7.º do RJRU a delimitação da ARU pode ser aprovada em simultâneo ou antes da aprovação da respetiva Operação de Reabilitação Urbana (ORU). Na presente proposta é efetuada a delimitação da ARU. -----

De acordo com o preceituado no art.º 14.º do RJRU, a aprovação de uma área de reabilitação urbana obriga o Município de definir os benefícios fiscais associados aos impostos sobre o património, a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado. ---
O projeto de delimitação da ARU é acompanhado dos elementos de acordo com o n.º 2 do art.º 13.º do RJRU, memória descritiva, planta com a delimitação da ARU, quadro com os benefícios fiscais, que se anexam.-----

2. Operação de Reabilitação Urbana -----

Considerando que a delimitação da ARU caducará se no prazo de 3 anos não for aprovada a correspondente ORU, conforme referido no art.º 15.º da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, no âmbito deste procedimento é necessário efetuar-se os procedimentos de publicitação previstos nos pontos 4 e 5 do art.º 13.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, conjugados com o atual código de procedimento administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro. -----

Atendendo às opções estratégicas já definidas pela Câmara Municipal, propõe-se iniciar a Operação de Reabilitação Urbana da Vila de S. Mamede, definindo através de Deliberação de Câmara: -----

1. Que a aprovação do projeto de operação de reabilitação urbana será efetuada através de instrumento próprio (sendo precedida de parecer não vinculativo do IHRU e submetida a discussão pública nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial); -----
2. Indicar que a entidade gestora é o Município; -----
3. Indicar que a realização da ORU se realizará através de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, conforme já definido no Programa Estratégico de Reabilitação; -----
4. Referir que o projeto de operação de reabilitação urbana será elaborado pelo Município, de acordo com os objetivos definidos no PARU e estabelecer o prazo de elaboração de 3 anos (n.º 2 do artigo 17.º), podendo ser contratados estudos complementares se necessário; ----
5. Referir que o projeto, para a execução da ORU contém a estratégia de reabilitação e qualificação do espaço urbano, de acordo com o Plano Estratégico de Reabilitação Urbana da Vila de S. Mamede, designado de PARU; -----
6. Propõe-se ainda que após deliberação de Câmara, sejam efetuados os procedimentos de publicitação de acordo com o CPA, Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, e os procedimentos referidos nos artigos 17.º e 33.º do RJIGT. -----

----- Face ao exposto, propõe-se que sejam encetados os procedimentos inerentes à delimitação da área de reabilitação da Vila de S. Mamede (ARU) nomeadamente: -----



MUNICÍPIO DA BATALHA
CÂMARA MUNICIPAL DA BATALHA
(DIVISÃO ADMINISTRAÇÃO GERAL)

Página 3 de 3

- i. Proceder-se à eventual consulta ao IRHU, relativamente à proposta da ARU, a submeter à Assembleia Municipal, nos termos previstos no ponto 1 do art.º 13.º e ponto 2 do art.º 20.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, conjugado com a alínea ccc) do n.º 1 do art.º 33.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12/9, consulta facultativa;-----
- ii. Efetuar-se os procedimentos de publicitação previstos nos pontos 4 e 5 do art.º 13.º da Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, que altera e republica o Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, conjugado com o atual código de procedimento administrativo, Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro; -----
- iii. Com a publicação do aviso em Diário da República referido no número anterior, a câmara municipal remete ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I. P., o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana;-----
- iv. Encetar-se os procedimentos da Operação de Reabilitação Urbana da Vila de S. Mamede, nos termos expostos.»-----

----- **A Câmara Municipal apreciou e, tendo por base os fundamentos de facto e de direito acima aduzidos, deliberou, por unanimidade:**-----

a) Determinar que sejam desencadeados pelos os serviços competentes da autarquia os procedimentos referentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Vila de S. Mamede, nos termos propostos, com exceção do exposto no ponto i., tendo em conta que o parecer do IRHU, nesta fase, é facultativo;-----

b) Remeter o assunto a apreciação da Assembleia Municipal, para que este órgão deliberativo se pronuncie sobre o documento em apreço, nos termos legalmente previstos.-----

----- ** -----

Aprovada em minuta para efeitos de execução imediata.

Está conforme o documento original existente no arquivo desta Câmara Municipal, o que certifico.

Batalha, 18/06/2024

O Presidente da Câmara Municipal

RAUL
MIGUEL DE
CASTRO

Assinado de forma digital por RAUL
MIGUEL DE CASTRO
Data: 2024.06.18 17:12:34 +01'00'

(Raul Miguel de Castro)



**Área de Reabilitação Urbana e de Operação de Reabilitação
Urbana na Vila de S. Mamede**

Junho de 2024

ÍNDICE

ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA.....	2
I. DEFINIÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU):	2
II. PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU):	3
III. APOIOS FINANCEIROS E ENQUADRAMENTO EM FUNDOS COMUNITÁRIOS:	3
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA	4
A. Caracterização da Área de Reabilitação Urbana.....	5
B. Fundamentação da Delimitação da ARU	6
C. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de S. Mamede.....	7
D. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSEGUIR.....	7
E. IDENTIFICAÇÃO E CALENDARIZAÇÃO INDICATIVAS DOS INVESTIMENTOS PÚBLICOS A REALIZAR... 8	
F. INCENTIVOS FISCAIS A CONCEDER A INICIATIVAS PRIVADAS DENTRO DA ARU:	9
DISPOSIÇÕES FINAIS -FORMULAÇÃO DA PROPOSTA DE APROVAÇÃO.....	9

ENQUADRAMENTO DA PROPOSTA

A Área de Reabilitação Urbana procura dar resposta aos desafios que se colocam na atualidade para os espaços públicos, edificado e património do território, que face às suas desadequações e degradações não satisfazem as necessidades dos munícipes e das organizações presente no concelho, tornando-se premente que a reabilitação urbana seja uma prioridade do Município, promovendo desta forma, a dinamização económica e social.

Atualmente a freguesia de S. Mamede, fruto do seu crescimento orgânico, debate-se com alguns problemas funcionais e de degradação urbanística, pretendendo-se com esta proposta criar um compromisso entre todos os intervenientes implicados, públicos e privados no sentido de gerir da melhor forma os recursos disponíveis numa direção comum de reabilitação efetiva, ultrapassando as barreiras e entraves existentes à reabilitação, tirando partido das oportunidades que os novos instrumentos e o mercado oferecem.

A resposta deverá abranger todos os níveis físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais.

Como tal, o presente documento visa sustentar a proposta de delimitação como área de reabilitação urbana da Vila de S. Mamede, que engloba o núcleo central da vila e zonas complementares e alguns dos mais importantes equipamentos nelas presentes.

I. DEFINIÇÃO DE ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU):

A Área de Reabilitação Urbana (ARU), tem enquadramento jurídico no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, assim como os apoios financeiros e incentivos fiscais que podem ser obtidos para a concretização de investimentos públicos e privados.

Por área de reabilitação urbana, designa-se a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética e salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana, e podem abranger, designadamente, áreas e centros históricos, património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação e respetivas zonas de proteção, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas.

II. PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU):

A delimitação das áreas de reabilitação urbana é uma tarefa pública incumbida aos municípios, e é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, através de instrumento próprio, ou por via da aprovação de um plano de pormenor de reabilitação urbana, correspondendo à respetiva área de intervenção.

A esta delimitação é associada a exigência da determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção, sendo este também o momento da definição do tipo de operação de reabilitação urbana a realizar e da escolha da entidade gestora.

Em 2012, a Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, procedeu à primeira alteração ao Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, aprovando medidas destinadas a agilizar e a dinamizar a reabilitação urbana, possibilitando que a **delimitação da área de reabilitação urbana e a aprovação da operação de reabilitação urbana, ocorram em momentos distintos**, sendo que esta última deverá ser executada num prazo máximo de 3 anos após a aprovação da delimitação, caso não ocorra, a delimitação caduca.

III. APOIOS FINANCEIROS E ENQUADRAMENTO EM FUNDOS COMUNITÁRIOS:

Ao abrigo do disposto do artigo 74º do RJRU, o estado pode, nos termos previstos na legislação sobre a matéria, conceder apoios financeiros e outros incentivos aos proprietários e a terceiros que promovam ações de reabilitação de edifícios.

Os apoios financeiros podem ser atribuídos aos proprietários, às entidades gestoras da operação de reabilitação urbana e a terceiros que promovam ações de reabilitação urbana, incluindo as que se destinam à dinamização e modernização das atividades económicas (nº 2 do art.º 75º).

Pelos fundamentos apresentados, apresenta-se a proposta de delimitação de ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DA VILA DE S. MAMEDE.

MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

Nos termos do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana), compete à Câmara Municipal desenvolver uma estratégia de reabilitação e qualificação do espaço urbano consolidado da Vila de S. Mamede.

De acordo com o artigo 7º do RJRU, a reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) em instrumento próprio, correspondendo a cada ARU uma operação de reabilitação urbana que integra um conjunto de investimentos públicos e privados.

A política de reabilitação que agora se propõe, articula-se com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, mobilidade urbana, valorização e qualificação ambiental do espaço público, cultura, ambiente urbano, património edificado, economia local e finanças, integrando o instrumento regulador do planeamento estratégico consignado no PDM.

A Delimitação da ARU a propor, possibilita a candidatura de investimentos públicos a fundos comunitários, numa lógica integrada e em articulação com outras iniciativas de natureza privada.

A aprovação da ARU favorece a atribuição de benefícios fiscais e isenção de taxas a projetos de iniciativa privada, nos termos acima referenciados.

O projeto de delimitação da ARU deve ser devidamente fundamentado e conter o seguinte:

- Memória descritiva e justificativa, incluindo os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- Planta com a delimitação da área abrangida pela ARU;
- Quadro com os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI, IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º: tem de ser sujeito a parecer do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., nos termos do nº 3 do artigo 14º do RJRU.

A. Caracterização da Área de Reabilitação Urbana

O concelho da Batalha faz fronteira administrativa com os concelhos de Leiria, Porto de Mós, Ourém e Alcanena e o seu território é marcado paisagisticamente pela presença do vale do Rio Lena, nas freguesias da Batalha e Golpilheira, que o atravessa no sentido sul-norte e pelo Maciço Calcário Estremenho, que abrange as freguesias localizadas mais a nascente, do Reguengo do Fetal e São Mamede.

O concelho da Batalha apresentava em 2021 cerca de 15 557 habitantes (INE, Censos 2021), sendo favoravelmente servido pelas vias rodoviárias de carácter nacional IC2/N1, A19, IC9 e A1/IP1.

A freguesia de S. Mamede apresentava nos últimos censos uma população de 3385 residentes, que se repartem num território de 41km².

A ARU é delimitada a norte pela Estrada Municipal 591, Rua do Colégio e limite do edificado a norte; a nascente pela Rua das Grutas da Moeda e edificações adjacentes; a sul pela Estrada de Mira D'Aire (EM 591) e a poente pela Estrada de São Mamede- Lapa Furada.

Os limites apresentados englobam a zona central da vila qualificada no PDM como Espaços Centrais, e seguem o alinhamento dos espaços classificados como Espaços habitacionais de Tipo I, espaços de equipamentos e espaços de Ocupação turística.

Na ARU destaca-se a presença de equipamentos com importância para freguesia e concelho, como é o caso do cemitério, o Centro Escolar, o Pavilhão desportivo, incluído também a Igreja Paroquial, a Junta de Freguesia e o Centro de Saúde, para além de um conjunto de edifícios cujo valor arquitetónico, enriquece o tecido urbano da sede de freguesia.

A estrutura urbana da freguesia é essencialmente marcada por uma malha urbana orgânica, que se estende a sul ao longo da estrada municipal EM 591, e a norte de Vale de Ourem pelo caminho municipal CM 1266 que efetua a ligação ao concelho de Leiria. De vital importância para o desenvolvimento da freguesia, encontra-se o eixo marcado pela EN 356, que atravessa a freguesia e efetua a ligação a Fátima.

O espaço público no centro histórico caracteriza-se pela presença de arruamentos e espaço públicos que efetua a ligação da Igreja paroquial com o edifício da Junta de freguesia mediado pelo Largo de S. Mamede, que configura o espaço central da vila, que possui uma estrutura radial, que a partir da zona central efetua a ligação às várias aldeias vizinhas.

Apesar da estrutura se desenvolver ao longo dos eixos viários e do espaço central da vila, existem conflitos ao nível da circulação automóvel e pedonal, tanto no eixo principal como nos outros eixos circundantes.

A expansão do edificado teve um desenvolvimento essencialmente espontâneo, executado essencialmente ao longo dos principais eixos viários e em zona que ocuparam as áreas florestais e agrícolas circundantes. O edificado apresenta na zona central edifícios mistos com habitação, comércio e serviços e na zona de expansão essencialmente habitações e edifícios complementares.

A vila está limitada a norte por uma unidade industrial de produção cerâmica e pelo Colégio de S. Mamede atualmente encerrado. Do lado nascente encontra-se o Centro social, importante equipamento de apoio à freguesia.

Face aos equipamentos existentes e aos novos equipamentos como o Pavilhão desportivo de S. Mamede, denota-se o desenvolvimento da vila como polo de atração local, e que se reflete também ao nível do mercado de habitação a sua proximidade a Fátima.

B. Fundamentação da Delimitação da ARU

O Município tem promovido esforços ao nível da requalificação do ambiente urbano no concelho da Batalha, não só dos espaços públicos, como na oferta de equipamentos coletivos, dinamização cultural, criação de condições à fixação de novos estabelecimentos comerciais ou à recuperação do edificado degradado.

A definição da delimitação da ARU procura melhorar a qualidade do ambiente urbano da freguesia, a inclusão dos equipamentos e abrangimento edificado mais antigo e espaços público na ARU, procuram centrar o foco na recuperação e/ou requalificação, procurando promover a fixação populacional, as atividades económicas, e a melhoria das condições de mobilidade, mais adaptadas às necessidades atuais e aos critérios de sustentabilidade ambiental.

C. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Vila de São Mamede



Fonte: Ortofotomapa CMB, 2021

D. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS A PROSSEGUIR

A proposta de delimitação de ARU é acompanhada por um conjunto de objetivos estratégicos a prosseguir e que resultarão na concretização de uma Operação de Reabilitação Urbana a realizar pelo Município, que detém o papel de dinamizador e catalisador do processo, contribuindo de forma articulada para os seguintes objetivos:

- Identificar, qualificar e recuperar os espaços urbanos com funcionalidades obsoletas ou desadequadas, promovendo o seu potencial;
- Estimular a requalificação do edificado degradado ou funcionalmente inadequado, adequando as suas condições às exigências atuais em termos de segurança e conforto, valorizando o património edificado, natural e histórico-cultural, e reforçar a identidade local através da preservação e requalificação do património construído preservando a memória do lugar;

- Promover a acessibilidade generalizada aos espaços públicos ou de uso coletivo inclusivos e acessíveis para todos, em que é priorizado o peão;
- Motivar a utilização multifuncional dos espaços, do ponto de vista das relações sociais intergeracionais;
- Definir incentivos fiscais que sejam não só eficazes como geradores de interesse, em concordância com o disposto na legislação fiscal vigente. Tendo igualmente uma estratégia para atuação junto dos proprietários de imóveis devolutos;
- Coordenar a ação dos diferentes intervenientes envolvidos.

E. IDENTIFICAÇÃO E CALENDARIZAÇÃO INDICATIVAS DOS INVESTIMENTOS PÚBLICOS A REALIZAR

Ações Previstas	Natureza do Promotor	Plano de Execução	
		A curto prazo	A médio/ Longo Prazo
		(4 anos)	(5 a 10 anos)
Reabilitação Urbana			
Requalificação do Centro da Vila	<i>Público</i>	x	
Pavilhão desportivo de S. Mamede	<i>Público</i>		
Qualificação Ambiental -Espaços Verdes			
Grutas da Moeda	<i>Privado</i>	x	
Património Edificado			

F. INCENTIVOS FISCAIS A CONCEDER A INICIATIVAS PRIVADAS DENTRO DA ARU:

Como instrumento adicional de estímulo às operações de requalificação urbana, incentivando os particulares a uma intervenção mais ativa no processo e ao estabelecimento de parcerias com as entidades públicas, propõe-se a aplicação de um conjunto de benefícios fiscais. Nesse sentido, foram introduzidas alterações no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que consagram um conjunto de incentivos à reabilitação urbana (*vide artº 71º*).

Assim, para a ARU a propor para a Vila de S. Mamede, a iniciativa privada poderá gozar dos seguintes benefícios fiscais:

- ✓ IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos já suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€;
- ✓ MAIS VALIAS – tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;
- ✓ RENDIMENTOS PREDIAIS – tributação à taxa reduzida 5% após a realização das obras de recuperação;
- ✓ Redução de IVA de 23% para 6% nas empreitadas.

Da Competência da Câmara Municipal, a aprovar pela Assembleia Municipal:

- ✓ IMI – isenção por um período de 5 anos, o qual pode ser prorrogado por mais 5 anos;
- ✓ IMT – isenção na 1ª transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente.

Este regime de benefícios fiscais, aplicar-se-á, após a aprovação da ARU por parte dos órgãos competentes do Município, para imóveis objeto de ações de reabilitação conforme estipula a lei.

DISPOSIÇÕES FINAIS - FORMULAÇÃO DA PROPOSTA DE APROVAÇÃO

Propõe-se que a CÂMARA MUNICIPAL delibere, o sentido de aprovação do projeto de DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) a submeter à aprovação da Assembleia Municipal, de acordo com a memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir, a planta com a delimitação da área abrangida pela ARU, assim como os incentivos fiscais a aplicar aos promotores de iniciativas a concretizar na zona de intervenção nos termos abaixo enunciados.

Que a Câmara Municipal delibere, que o prazo máximo de execução da Operação de Reabilitação Urbana seja de 3 anos (regulamentação).

Mais se informa que, em simultâneo à consulta junto do referido Instituto, deverão desencadear-se os procedimentos previstos no RJRU, inclusive a fase de discussão pública.

Batalha, junho de 2024