



## **Proposta de Alteração da Área de Reabilitação Urbana de Coja**

## Sumário:

Âmbito .....	2
Enquadramento Legal .....	3
(Re)delimitação e Enquadramento Geográfico .....	4
Objetivos Estratégicos a Prosseguir.....	10
Benefícios Fiscais / Financiamento .....	11
Quadro de Benefícios/Incentivos Fiscais .....	11
Âmbito Temporal .....	12
Anexos .....	

*A reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos:*

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;*
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;*
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;*
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) Modernizar as infra-estruturas urbanas;*
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;*
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;*
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes;*
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;*
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;*
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;*
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;*
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.*

In: Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro

## **1. Âmbito**

A ARU de Coja existe desde 18 de Junho de 2016, data em que foi aprovada pela Assembleia Municipal de Arganil.

O critério subjacente à delimitação da ARU de Coja foi incluir a área do núcleo mais consolidado desta Vila por se entender que estava enquadrado no âmbito de previsão da alínea b) do artigo 2.º do RJRU, "...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 ou salubridade...".

No entanto, decorridos quase três anos foi possível constatar que existem algumas áreas dispersas na envolvente deste tecido urbano consolidado em que o edificado possui características morfológicas e tipológicas semelhantes aquelas que estavam incluídas nas ARU inicialmente aprovada.

Torna-se portanto relevante a inclusão dessas áreas em ARU, prosseguindo os objetivos da reabilitação urbana.

A proposta aqui apresentada consubstancia a intenção do Município de Arganil em alterar a Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Coja, nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana aprovado pelo Decreto-lei 307/2009 de 23 de Outubro com as alterações introduzidas pela Lei 32/2012 de 14 de Agosto, pelo Decreto-lei n.º 136/2014, de 9 de Setembro e pelo Decreto-Lei n.º 88/2017 de 27 de Julho (RJRU doravante), conforme está previsto no n.º 6 do artigo 13.º daquele diploma legal.

Desta forma, é fundamental continuar a implementar incentivos à intervenção nos imóveis privados, nomeadamente, aqueles que se encontram degradados, devolutos ou que descaracterizam a paisagem urbana, para complementar o investimento público nos espaços urbanos de utilização coletiva.

## **2. Enquadramento Legal**

A Lei 32/2012, de 14 de Agosto, procedeu à primeira alteração ao decreto-lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, e aprovou medidas que visam agilizar e dinamizar a reabilitação urbana, nomeadamente: flexibilizando os procedimentos de criação das ARU's, concebendo um procedimento simplificado de Controlo Prévio de Operações Urbanísticas e regulando a Reabilitação Urbana de edifícios ou frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos (em regime especial, art.º 77.º-A) e em que se justifique uma intervenção destinada a conferir-lhes adequadas características de desempenho e segurança.

A aprovação da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana é da competência da Assembleia Municipal sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do disposto no n.º1 do artigo 13.º do RJRU, sendo que em caso de alteração da delimitação se mantêm os mesmos pressupostos que conduziram á delimitação inicial conforme dispõe o n.º6 do citado artigo e diploma legal.

### **3. (Re)delimitação e Enquadramento Geográfico**

A área de intervenção delimitada compreende a totalidade da área urbana Coja, sede da União de Freguesia de Coja e Barril de Alva, do concelho de Arganil.

O processo de alteração desta ARU, baseou-se numa nova análise detalhada dos ortofotomapas de 2018 e na observação feita no local do edificado e do seu estado de conservação do património cultural imóvel e outros edifícios de interesse relevante. Esta análise permitiu perceber as fragilidades e potencialidades deste núcleo urbano e (re)delimitar a área que carece de uma intervenção mais urgente.

Esta análise permitiu perceber as fragilidades e potencialidades deste núcleo urbano e delimitar a área que carece de uma intervenção mais urgente, cuja intervenção trará benefícios para todo o centro urbano.

A alteração da delimitação da ARU de Coja abrange todo núcleo urbano desta vila incluindo as zonas mais dispersas no perímetro da Vila de Coja. Esta alteração teve o intuito de corrigir a anterior delimitação e homogeneizar a mancha criada com a inicial delimitação da ARU, pois constatou-se que a anterior mancha era demasiado recortada e excluía os aglomerados mais dispersos na envolvente de Coja.

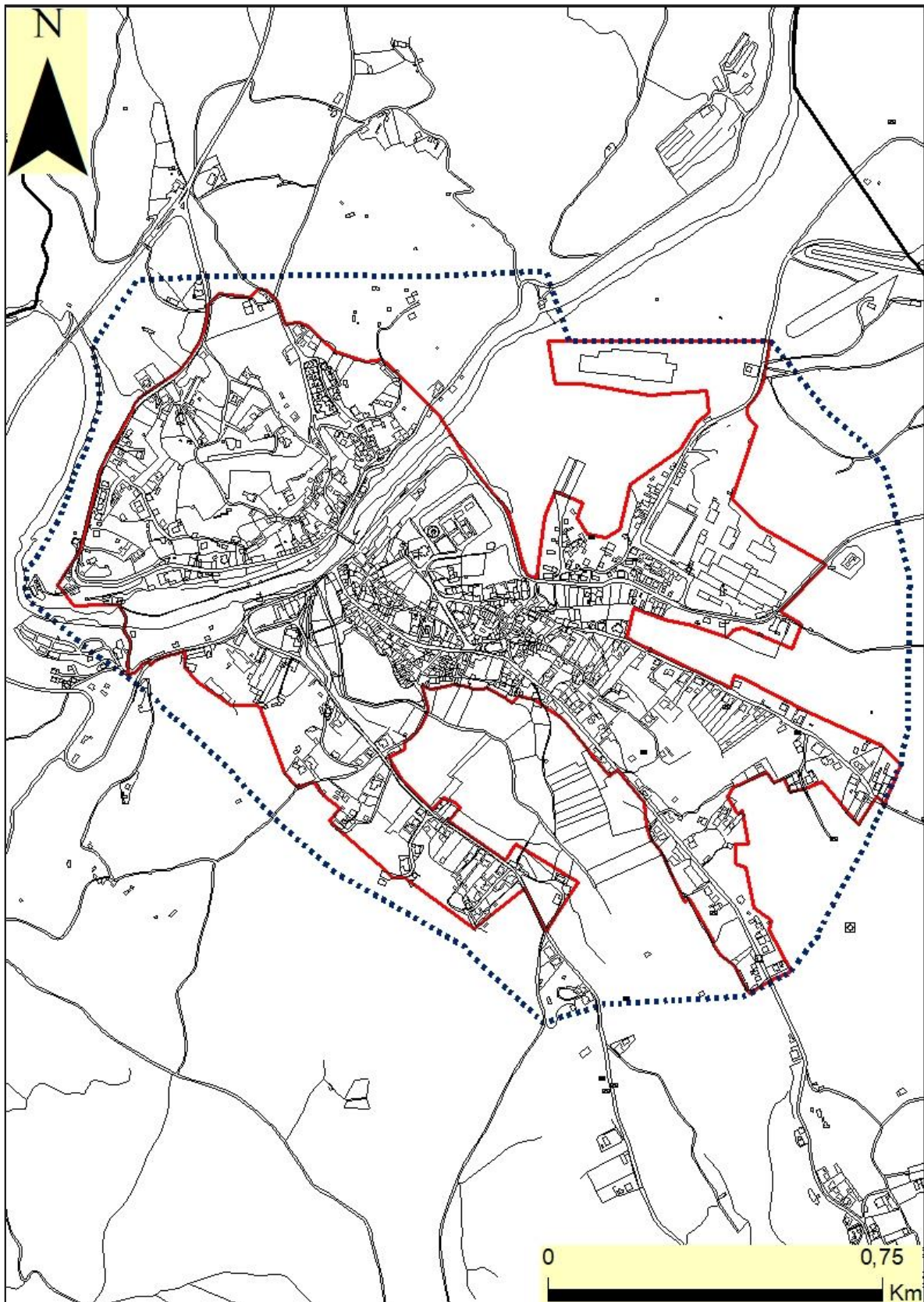
Desta forma, a ARU agora (re)delimitada passa de uma área inicial de cerca de 131,49ha para 238,86ha.





Alteração da ARU de Coja  
MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA





## 4. Objetivos Estratégicos a Prosseguir

A proposta de alteração da ARU da vila de Coja tem como fundamento os seguintes objetivos estratégicos:

- i. Continuar a promover a reabilitação urbana da Vila de Coja, de forma a valorizar o património edificado existente e a melhorar a qualidade de vida das pessoas que habitam e visitam este espaço urbano de baixa densidade.
- ii. Incentivar o investimento de iniciativa privada na reabilitação do edificado na vila de Coja;
- iii. Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- iv. Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- v. Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- vi. Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- vii. Potenciar novos investimentos que, de forma sustentável, promovam as sinergias necessárias, tendo em vista a melhoria da qualidade de vida dos munícipes e a dinamização das atividades económicas;
- viii. Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- ix. Promover a reabilitação do património edificado;
- x. Valorizar a paisagem urbana.

A reabilitação do património edificado de Coja é uma operação essencial para incrementar a qualidade de vida da população residente, uma vez que a maioria dos edifícios são anteriores à década de 80 (INE, Censos 2011).



Para além disso, o grande incêndio de 15 de outubro de 2017 destruiu também uma parte significativa de edifícios habitacionais e outros, destes lugares, fator este que motivou também a alteração desta ARU.

A alteração da ARU dará ao setor privado a oportunidade de continuar a intervir no património edificado, restituindo-lhe condições de salubridade e segurança, e de aceder a benefícios fiscais e outros incentivos municipais para a realização destas intervenções.

Esta operação de reabilitação do edificado é um importante aliado do investimento público, no objetivo de revitalizar socialmente e dinamizar economicamente, para além da reabilitação física deste espaço urbano.

Devido á sua localização, o turismo é uma atividade económica com potencial a desenvolver, sendo assim importante requalificar e valorizar esta paisagem urbana.

Em suma, pretende-se travar a degradação do património edificado, incrementar a qualidade de vida, melhorar o ambiente urbano e valorizar a paisagem urbana, tornando a Cerdeira um espaço mais atrativo para morar, investir e visitar.

## **5. Benefícios Fiscais / Financiamento**

Nos termos do disposto no artigo 74.º 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 e, no caso de Operações de Reabilitação Urbana Sistemática, de dinamização das atividades económicas.

Com a alteração da Área de Reabilitação Urbana de Coja, o Município continua obrigado a definir um conjunto de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, cujos beneficiários serão todos os proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado inserido na respetiva ARU e sujeito às ações de reabilitação urbana que ali tiverem lugar.

Assim e conforme se encontra previsto no artigo 14.º do RJRU, a proposta de delimitação/alteração da ARU de Coja, encontra-se acompanhada pelo quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente, o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT).

Para além destes, encontram-se ainda previstos incentivos em taxas e licenças que visam a redução dos custos dos proprietários ou promotores na realização das ações de reabilitação.

São estes os incentivos que, em conjugação com os programas de financiamento previstos pelo Governo e Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), viabilizam e tornam aliciente a intervenção na ARU de Coja, visando uma melhor qualidade do espaço urbano e do património edificado e a conseqüentemente melhoria das condições de salubridade e habitabilidade de todo o parque imobiliário urbano.

## 6. Quadro de Benefícios/Incentivos Fiscais

A redelimitação/alteração da ARU de Coja tem como efeito a concessão dos benefícios fiscais a seguir enumerados para imóveis inseridos no polígono da ARU e alvo de ações de reabilitação, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção.

Nos termos do Artigo 71º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os benefícios fiscais associados à delimitação/alteração de ARU são os seguintes:

**IMI** – **Imposto Municipal sobre Imóveis**: Isenção por um período de 5 anos.

**IMT** – **Imposto Municipal sobre Transmissões** onerosas de imóveis: Isenção sobre prédio urbano ou de fração de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente na 1ª transmissão onerosa.

**IRS** – **Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares**:

- Dedução à coleta para efeitos de liquidação de IRS até ao limite de 500€ de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação dos imóveis;
- Tributação à taxa autónoma de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados;
- Tributação à taxa autónoma de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados.

**IRC – Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Coletivas:** Isenção de para os rendimentos obtidos com fundos de investimento imobiliário, que tenham sido constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação.

**IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado:** Taxa reduzida (6%) para as empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou em espaço públicos.

Para além destes benefícios o município prevê ainda os seguintes **Incentivos Municipais:** Redução em 50% das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal, nomeadamente, taxas de ocupação do domínio público, taxas devidas pelo licenciamento/ autorização/ admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas, taxas de publicidade, nos termos definidos pela lei.

## 7. Âmbito Temporal

Nos termos do disposto no artigo 15.º do RJRU a ARU de Coja caduca no prazo de três anos contados a partir da sua aprovação, se entretanto não for aprovada a respetiva Operação de Reabilitação Urbana.



## **ANEXOS**